



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 155/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
DOVALUE S.P.A. (NUOVA DENOMINAZIONE DI DOBANK S.P.A)

DEBITORE:

GIUDICE:

CUSTODE:

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/05/2021

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

CF:RTTVTR58H28E507E  
con studio in CASTELLO DI BRIANZA (LC) VIA DANTE 7  
telefono: 0395312091  
email: studiotecnicogeom.reatti@virgilio.it  
PEC: valter.reatti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 155/2020

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** rustico a CASARGO loc. CORINNA snc, frazione CORINNA, della superficie commerciale di **54,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Fabbricato rustico, eretto prima del 01/09/1967, disposto su due piani ad uso deposito con annessa piccola porzione di terreno boscato a forma regolare, il tutto posto fuori dal centro abitato su declivio e raggiungibile tramite sentiero pedonale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato - terra, ha un'altezza interna di P.S1 ml. 2,10 - P.T. ml. 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1601 (catasto fabbricati), sezione urbana IND, categoria C/2, classe U, consistenza 47 mq, rendita 87,38 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' CORINNA SNC, piano: S1 - T, intestato a sig. [REDACTED] derivante da Variazione del 13/10/2020 prot. LC0054896 in atti dal 13/10/2020 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.25934.1/2020)  
Coerenze: da nord in senso orario: prospetto su area di proprietà, mappale 6614, ancora su area di proprietà.
- foglio 9 particella 1601 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 60, derivante da TIPO MAPPALE del 04/11/1993 in atti dal 02/11/1994 (n.130764.1/1993)  
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 4597 - 6614 - 4598 - 1603 - 6682.
- foglio 9 particella 4597 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 3^, superficie 40, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984  
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 1600 - 1598 - 6614 - 1601 - 6682.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, .

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>54,56 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 11.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 9.900,00</b>
Data della valutazione:	<b>24/05/2021</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

#### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/07/2013 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 4739 di repertorio, iscritta il 30/07/2013 a Lecco ai nn. 8997-1364, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A., contro sig. \_\_\_\_\_, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 230.000==.

Importo capitale: € 194.970,08==

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/06/2013 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 24247 di repertorio, iscritta il 26/06/2014 a Lecco ai nn. 6915-982, a favore di UNICREDIT SPA, contro sig. \_\_\_\_\_, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 50.000==.

Importo capitale: € 50.000==

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 09/12/2013 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 45810/2013 di repertorio, iscritta il 11/09/2014 a Lecco ai nn. 9716-1405, a favore di CREDITO VALTELLINESE S.C., contro sig. \_\_\_\_\_, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 64.403,93.

Importo capitale: € 64.403,93

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 20/10/2020 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 1629 di repertorio, trascritta il 13/11/2020 a Lecco ai nn. 13909-9912, a favore di FINO 2 SECURITISATION S.R.L., contro sig. \_\_\_\_\_ derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VEBALE DI PIGNORAMENTO

#### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

#### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Sig. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/07/2011), con atto stipulato il 12/07/2011 a firma di notaio D. Minussi ai nn. 144858-26827 di repertorio, registrato il 22/07/2011 a Lecco ai nn. 7403 serie 1T, trascritto il 26/07/2011 a Lecco ai nn. 11210-7521

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Sig.ra \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di divisione (dal 01/07/1980 fino al 12/07/2011), con atto stipulato il 01/07/1980 a firma di notaio T. Berera ai nn. 59070 di repertorio, registrato il 21/07/1980 a Lecco ai nn. 3588 serie 2, trascritto il 30/07/1980 a Lecco ai nn. 7268-5617

### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n° 21 del 05/06/2012, l'immobile ricade in zona NSR nucle storici rurali. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 23 N.T.A. . Il fabbricato qui oggetto di perizia è stato edificato anteriormente al 01/09/1967.

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CASARGO LOC. CORINNA SNC, FRAZIONE CORINNA

**RUSTICO**

DI CUI AL PUNTO A

**rustico** a CASARGO loc. CORINNA snc, frazione CORINNA, della superficie commerciale di **54,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Fabbricato rustico, eretto prima del 01/09/1967, disposto su due piani ad uso deposito con annessa piccola porzione di terreno boscato a forma regolare, il tutto posto fuori dal centro abitato su declivio e raggiungibile tramite sentiero pedonale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato - terra, ha un'altezza interna di P.S1 ml. 2,10 - P.T. ml. 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1601 (catasto fabbricati), sezione urbana IND, categoria C/2, classe U, consistenza 47 mq, rendita 87,38 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' CORINNA SNC, piano: S1 - T, intestato a sig. [REDACTED] derivante da Variazione del 13/10/2020 prot. LC0054896 in atti dal 13/10/2020 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.25934.1/2020)  
Coerenze: da nord in senso orario: prospetto su area di proprietà, mappale 6614, ancora su area di proprietà.
- foglio 9 particella 1601 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 60, derivante da TIPO MAPPALE del 04/11/1993 in atti dal 02/11/1994 (n.130764.1/1993)  
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 4597 - 6614 - 4598 - 1603 - 6682.
- foglio 9 particella 4597 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 3^, superficie 40, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato a sig. [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984  
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 1600 - 1598 - 6614 - 1601 - 6682.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, .

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Zone montane ed impianti sciistici..

## COLLEGAMENTI

autobus distante 3 Km

nella media

ferrovia distante 20 Km.

nella media

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

buono

luminosità:

nella media

panoramicità:

buono

impianti tecnici:

pessimo

stato di manutenzione generale:

molto scarso

servizi:

pessimo

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

<i>strutture verticali</i> : costruite in muratura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi</i> : costruite in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : legno	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura</i> : a falde costruita in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto con coibentazione in inesistente	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in pietrame con coibentazione in inesistente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano terra	33,60	x	100 %	=	33,60
piano seminterrato	33,60	x	60 %	=	20,16
terreno	40,00	x	2 %	=	0,80
<b>Totale:</b>	<b>107,20</b>				<b>54,56</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadrati commerciali. L'importo del valore unitario di stima è stato calcolato con metodo comparativo diretto, analizzando immobili dello stesso segmento di mercato, raffrontati in funzione al numero e grado di dettaglio dei dati immobiliari rilevati.

Si sono inoltre effettuati, al fine di acquisire ulteriori dati, le seguenti indagini:

\*\* tramite metodologia asking price per immobili rustici similari che ha portato ad un risultato di valori variabili tra gli € 150 e gli € 240 al mq;

\*\* tramite l'acquisizione dei Valori Agricoli Medi dei terreni stabiliti dalla COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI per la Provincia di Lecco come valori minimi al mq. a cui aggiunti i valori del soprassuolo danno per i terreni a coltura prato di € 4,50;

\*\* tramite l'acquisizione dei valori attribuiti dall'OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE dell'Agenzia delle Entrate che attribuiscono ai terreni a coltura prato un valore di 37.000 €/Ha.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **11.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 11.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 11.000,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il valore di mercato del bene, determinato con stretto riferimento ai limiti in cui è colpito dal pignoramento, è stato ricavato da un'attenta analisi dell'andamento di mercato, avendo come punto di riferimento le richieste di prezzi per immobili offerti in vendita (asking price), i valori attribuiti dall'O.M.I.dell'Agenzia delle Entrate anche per quanto riguarda i Valori Agricoli Medi, i valori attribuiti dalla COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI come valori minimi al mq. considerando inoltre anche il valore del soprassuolo. Tutto ciò tenendo in debito conto lo stato manutentivo, l'incidenza di eventuali diritti reali, l'ubicazione, l'esposizione, la destinazione urbanistica e d'uso autorizzate, le finiture, l'accesso dalle vie di comunicazione, la vetustà, il degrado, la consistenza determinata per quanto riguarda il solo mappale 4597 tenendo buona la superficie catastale, l'eventuale esistenza di vincoli locativi a favore di terzi (questi ultimi solo ove risulti che il contratto di locazione sia stato stipulato in data anteriore al pignoramento), nonché eventuali costi, comparando detti dati con i prezzi d'acquisto attuali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Casargo, agenzie: del territorio, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, Agenzie Immobiliari., ed inoltre: Editoriali ed annunci

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	rustico	54,56	0,00	11.000,00	11.000,00
				<b>11.000,00 €</b>	<b>11.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 11.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>10%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€. 1.100,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 9.900,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 155/2020

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **boschivo** a CASARGO loc. Segnagolo snc, frazione SEGNAGOLO, della superficie commerciale di **1.350,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Terreno a bosco ceduo posto su declivio, raggiungibile dalla strada comunale tramite sentiero pedonale.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3514 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2^, superficie 1350, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,21 €, intestato a sig. [REDACTED] [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico  
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 5580 - 3752 - 3506 - 3508 - 3513 - 3546

Presenta una forma regolare, un'orografia pendio a balze., una tessitura prevalente si rimanda alla documentazione geologica allegata al P.G.T., i seguenti sistemi irrigui: non presenti., le seguenti sistemazioni agrarie: fisica: non facile lavorabilità., sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee ,Il terreno

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.350,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.700,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.230,00</b>
Data della valutazione:	<b>24/05/2021</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

## **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/07/2013 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 4739 di repertorio, iscritta il 30/07/2013 a Lecco ai nn. 8997-1364, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A., contro sig. \_\_\_\_\_, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 230.000==.

Importo capitale: € 194.970,08==

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/06/2013 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 24247 di repertorio, iscritta il 26/06/2014 a Lecco ai nn. 6915-982, a favore di UNICREDIT SPA, contro sig. \_\_\_\_\_ derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 50.000==.

Importo capitale: € 50.000==

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 09/12/2013 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 45810/2013 di repertorio, iscritta il 11/09/2014 a Lecco ai nn. 9716-1405, a favore di CREDITO VALTELLINESE S.C., derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 64.403,93.

Importo capitale: € 64.403,93

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 20/10/2020 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 1629 di repertorio, trascritta il 13/11/2020 a Lecco ai nn. 13909-9912, a favore di FINO 2 SECURITISATION S.R.L., contro sig. \_\_\_\_\_ derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO

### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Sig. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/07/2011), con atto stipulato il 12/07/2011 a firma di notaio D. Minussi ai nn. 144858-26827 di repertorio, registrato il 22/07/2011 a Lecco ai nn. 7403 serie 1T, trascritto il 26/07/2011 a Lecco ai nn. 11210-7521

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Sig.ra \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di atto di vendita (dal 22/07/1969 fino al

12/07/2011), con atto stipulato il 22/07/1969 a firma di notaio L. Annoni ai nn. 12148 di repertorio, registrato il 07/08/1969 a Lecco ai nn. 10907 vol.268 mod.II, trascritto il 12/08/1969 a Lecco ai nn. 5147-4210

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n° 21 del 05/06/2012, l'immobile ricade in zona NSR nuclei storici rurali. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 23 N.T.A.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CASARGO LOC. SEGNAGOLO SNC, FRAZIONE SEGNAGOLO

**BOSCHIVO**

DI CUI AL PUNTO A

**boschivo** a CASARGO loc. Segnagolo snc, frazione SEGNAGOLO, della superficie commerciale di

**1.350,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Terreno a bosco ceduo posto su declivio, raggiungibile dalla strada comunale tramite sentiero pedonale.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3514 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2<sup>^</sup>, superficie 1350, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,21 €, intestato a sig. ██████████  
██████████ derivante da Impianto meccanografico  
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 5580 - 3752 - 3506 - 3508 - 3513 - 3546

Presenta una forma regolare, un'orografia pendio a balze., una tessitura prevalente si rimanda alla documentazione geologica allegata al P.G.T., i seguenti sistemi irrigui: non presenti., le seguenti sistemazioni agrarie: fisica: non facile lavorabilità., sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee ,Il terreno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: zone montane ed impianti sciistici..

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 3 km

nella media 

ferrovia distante 20 Km

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

buono 

luminosità:

buono 

panoramicità:

buono 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appezamento di terreno a coltura bosco ceduo di 2 <sup>^</sup> classe	1.350,00	x	100 %	=	1.350,00
<b>Totale:</b>	<b>1.350,00</b>				<b>1.350,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata effettuata in base alla superficie catastale dei beni.

L'importo del valore unitario di stima è stato calcolato con metodo comparativo diretto, analizzando immobili dello stesso segmento di mercato, raffrontati in funzione al numero e grado di dettaglio dei dati immobiliari rilevati.

Si sono inoltre effettuati, al fine di acquisire ulteriori dati, le seguenti indagini:

\*\* tramite metodologia asking price per terreni similari che ha portato ad un risultato di valori variabile tra gli € 2 e gli € 4;

\*\* tramite l'acquisizione dei Valori Agricoli Medi dei terreni stabiliti dalla COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI per la Provincia di Lecco come valori minimi al mq. a cui aggiunti i valori del soprassuolo danno per i terreni a coltura bosco ceduo € 2,5 al mq.;

\*\* tramite l'acquisizione dei valori attribuiti dall'OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE dell'Agenzia delle Entrate che attribuiscono ai terreni a coltura bosco ceduo un valore di 8.300 €/Ha.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>4.700,00</b>
-----------------	-----------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 4.700,00</b>
--	-------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 4.700,00</b>
---	-------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato del bene, determinato con stretto riferimento ai limiti in cui è colpito dal pignoramento, è stato ricavato da un'attenta analisi dell'andamento di mercato, avendo come punto di riferimento le richieste di prezzi per immobili offerti in vendita (asking price), i valori attribuiti dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate per i Valori Agricoli Medi, i valori attribuiti dalla COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI come valori minimi al mq. considerando inoltre anche i valori del soprassuolo. Tutto ciò tenendo in debito conto lo stato manutentivo, l'incidenza di eventuali diritti reali, l'ubicazione, l'esposizione, la destinazione urbanistica e d'uso autorizzata, l'accesso dalle vie di comunicazione, il degrado, la consistenza determinata tenendo buona la superficie catastale, l'eventuale esistenza di vincoli locativi a favore di terzi (questi ultimi solo ove risulti che il contratto di locazione sia stato stipulato in data anteriore al pignoramento), nonché eventuali costi, comparando detti dati con i prezzi d'acquisto attuali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Casargo, agenzie: del territorio, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Agenzie Immobiliari, ed inoltre: editoriali ed annunci

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	boschivo	1.350,00	0,00	4.700,00	4.700,00
				<b>4.700,00 €</b>	<b>4.700,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.700,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 470,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.230,00**

data 24/05/2021

il tecnico incaricato